

Landshut

# „So schön kann wohnen sein!“ Besonderes EFH/ZFH in Achdorf mit Weitblick, Sonne und vielen Optionen!

Objektnummer: 26085048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 496 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26085048</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>670.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Balkon</b>

Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.06.2032

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	197.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

# Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

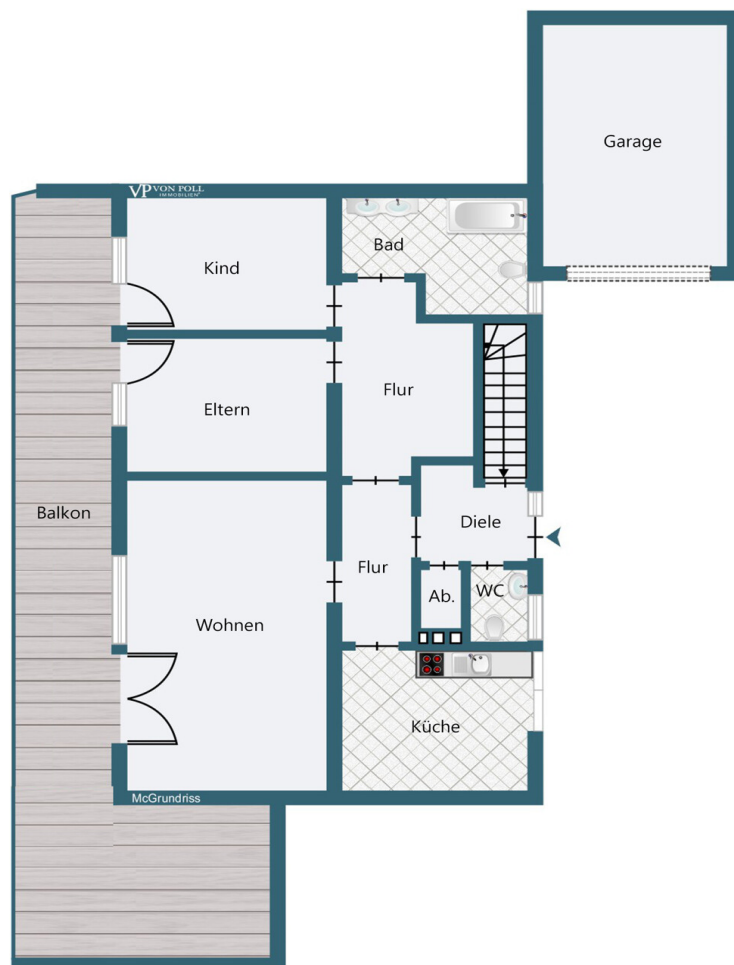
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

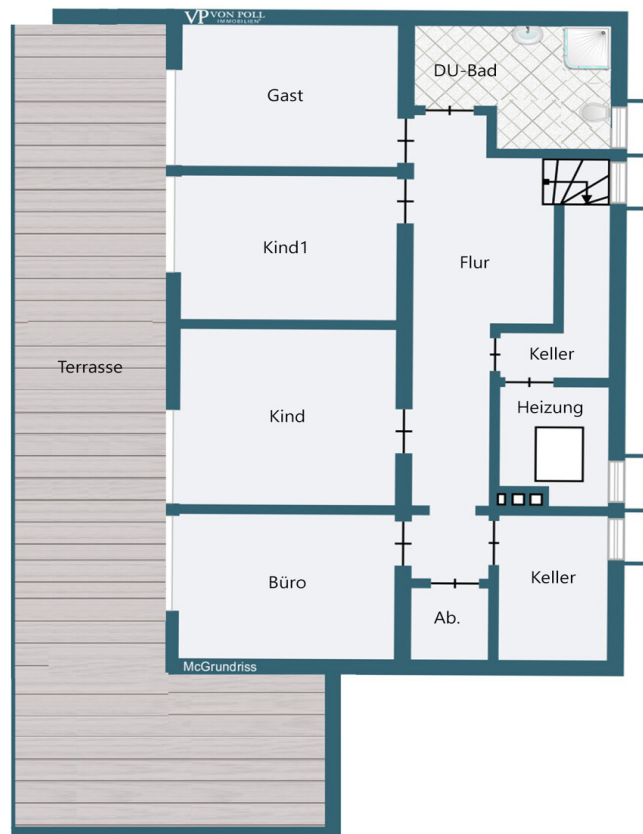


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut**

## **Ein erster Eindruck**

**"So schön kann wohnen sein!!!"**

**Besonderes Einfamilien-/Zweifamilienhaus mit Weitblick, Sonne und vielen Möglichkeiten!!!**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 496 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überzeugt durch seine sonnige Hanglage, einen herrlichen Ausblick und vielfältigen Nutzungen. Das im Jahr 1967 errichtete Haus wurde laufend instand gehalten.**

**Das EG umfasst einen großzügigen Wohnbereich sowie zwei weitere Zimmer. Im UG ergänzen vier zusätzliche Zimmer das großzügige Raumangebot.**

**Die durchdachte Hangbauweise eröffnet sowohl die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch die Aufteilung in zwei nahezu gleichwertige Wohneinheiten.**

**Neue und hochwertige, zweifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Jalousien sorgen für Wohnkomfort, gute Energieeffizienz und eine angenehme Beschattung. Das Badezimmer im EG wurde bereits modernisiert.**

**Im UG ist ein weiteres Bad für den Ausbau bereits mit der Grundinstallation vorbereitet. Auch technisch und energetisch erfolgten Investitionen: Eine Öl-Brennwertheizung aus ca. 2005 sorgt für die Wärmeversorgung und das Flachdach erhielt vor Kurzem eine neue Abdichtung und eine zeitgemäße Isolierung.**

**Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und rücken die attraktive Aussicht eindrucksvoll in den Mittelpunkt. Entlang der Hausseite erstrecken sich Balkon und Terrasse über nahezu die gesamte Länge des Gebäudes. Freisitze auf beiden Ebenen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen angenehme Rückzugsmöglichkeiten.**

**Die ruhige Sackgasse ohne Durchgangsverkehr prägt das unmittelbare Wohnumfeld. Eine Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor vervollständigen das Angebot.**

**Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.**

**Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut**

## **Alles zum Standort**

**Das gepflegte und gut eingeteilte Einfamilien-/Zweifamilienhaus mit herrlicher Aussicht liegt in Landshut-Achdorf in einer Sackgasse auf einem Hanggrundstück oberhalb der viel befahrenen Veldenerstraße.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, das Achdorfer Krankenhaus, Grundschule und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserem Angebot und sind auch im nahen Kumhausen oder in Landshut bestens vorhanden.**

**Zwei Buslinien sowie der Süd-Bahnhof sind zu Fuß in wenigen Minuten, das Zentrum von Landshut in knapp 15 Geh- oder ca. 5 Fahrminuten bequem zu erreichen.**

**Die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 92 Moosburg Nord nach München oder Deggendorf ist ebenfalls in ca. 10 – 12 Minuten schnell anzufahren.**

**Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26085048 - 84036 Landshut**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**